

Marsberg

# Attraktives Mehrfamilienhaus mit modernem Ambiente und Garten

Objektnummer: 25198034



KAUFPREIS: 284.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175,43 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 797 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25198034 - 34431 Marsberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25198034 - 34431 Marsberg

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25198034                  |
| Wohnfläche   | ca. 175,43 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 8                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1959                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 284.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                                         |

Objektnummer: 25198034 - 34431 Marsberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 185.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 12.07.2030     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1959           |

Objektnummer: 25198034 - 34431 Marsberg

## Die Immobilie



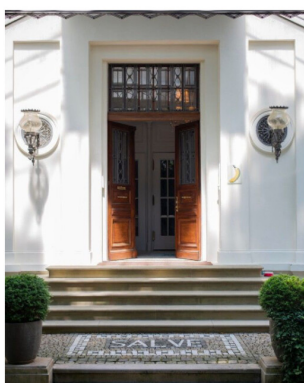
Objektnummer: 25198034 - 34431 Marsberg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie  
einen Besichtigungstermin mit:

Susanne Weber | ☎ 02961 - 96 26 81 0

[www.von-poll.com/brilon](http://www.von-poll.com/brilon)



Objektnummer: 25198034 - 34431 Marsberg

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25198034 - 34431 Marsberg

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte und umfassend modernisierte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1959 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 797 m<sup>2</sup> und bietet eine Gesamtwohnfläche von rund 198 m<sup>2</sup>. Die Immobilie überzeugt durch ihre klare Struktur, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit – ideal sowohl für Kapitalanleger als auch für Investoren mit Weitblick.

Das Haus umfasst insgesamt acht Zimmer, darunter vier gut geschnittene Schlafzimmer sowie drei modern ausgestattete Badezimmer. Besonders attraktiv ist die Aufteilung in drei separate und dauerhaft vermietete Wohneinheiten: Zwei Wohnungen mit jeweils ca. 71/63 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie eine weitere Einheit mit ca. 40 m<sup>2</sup>. Diese Struktur sorgt für stabile Mieteinnahmen und eine breite Vermietbarkeit.

In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie kontinuierlich saniert. Die letzte umfassende Modernisierung erfolgte im Jahr 2020 und beinhaltete unter anderem neue Bodenbeläge, vollständig erneuerte Badezimmer, moderne Einbauküchen sowie den Austausch sämtlicher Innentüren. Im Erdgeschoss wurden die Wände neu verputzt bzw. erneuert, während das Obergeschoss und Teile des Erdgeschosses ein zeitgemäßes, modernes Finish erhielten. Zusätzlich wurde die Dachdämmung auf einen aktuellen energetischen Standard gebracht – ein deutlicher Mehrwert in puncto Energieeffizienz und Wohnkomfort.

Bereits zuvor wurde nachhaltig investiert: Eine zuverlässige Gaszentralheizung aus dem Jahr 2005, die Neueindeckung des Daches im Jahr 2017, der Einbau moderner Fenster, die vollständige Erneuerung der Elektrik sowie die Sanierung der Wasserleitungen im Obergeschoss unterstreichen den sehr guten technischen Zustand der Immobilie.

Die Wohnungen präsentieren sich hell, freundlich und funktional. Moderne Bäder, zeitgemäße Küchen mit großzügigem Stauraum sowie gut geschnittene Schlaf- und Wohnbereiche schaffen ein angenehmes Wohnambiente und bieten vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Ein weiteres Highlight ist der Kellerbereich, dessen Sanierung bereits begonnen wurde und der zusätzliches Ausbaupotenzial bietet – ideal für Lagerflächen, Hobbyräume oder gemeinschaftlich nutzbare Bereiche. Der großzügige Außenbereich eröffnet darüber hinaus attraktive Gestaltungsmöglichkeiten für Gartenliebhaber und lädt zum Verweilen ein.

Die Lage überzeugt durch eine gute Infrastruktur und Erreichbarkeit: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Durch die vollständige Vermietung aller drei sanierten Wohneinheiten profitieren Sie von soliden und verlässlichen Mieteinnahmen.

Dieses Mehrfamilienhaus vereint einen modernen technischen Standard mit einem durchdachten Nutzungskonzept und langfristigem Wertsteigerungspotenzial. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25198034 - 34431 Marsberg

## Ausstattung und Details

- Mehrfamilienhaus
- drei Etagen
- Garage
- Stellplatz
- voll vermietet- aktuell 1530,00 euro monatl. Nettomieteinnahmen  
2195,00 euro monatl. Bruttoeinnahmen

Objektnummer: 25198034 - 34431 Marsberg

## Alles zum Standort

Marsberg ist eine Kleinstadt im nordöstlichen Teil des Sauerlands mit gut 20.000 Einwohnern.

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet von Marsberg, einer Kleinstadt im nordöstlichen Teil des Sauerlandes in Nordrhein-Westfalen, rund 29 Km von Paderborn und 3 Km von der hessischen Grenze entfernt. Die Nachbargemeinden sind Bad Arolsen, Bad Wünnenberg, Brilon, Diemelsee, Diemelstadt, Lichtenau und Warburg.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Erholungs- und andere Freizeitangebote befinden sich in der Nähe oder lassen sich mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichen

Wer abends ausgehen und feiern möchte, muss nicht zwingend in die Großstadt fahren. Auch in kleineren Gemeinden und ländlichen Regionen finden sich tolle Restaurants, gemütliche Kneipen oder die klassische Großraumdisco. Entdecken Sie das Nachtleben in und um Marsberg. Besonderes Highlight im Veranstaltungskalender sind die bunten Volksfeste, für die Marsberg über die Ortsgrenzen bekannt ist.

Der Wintersportort Willingen ist in nur 20km zu erreichen.

Die Autobahn A 44 (Kassel/Dortmund) erreichen Sie in ca. 15 km, zum Flughafen Paderborn/Lippstadt sind es ca. 35 min. Fahrtzeit. Marsberg liegt verkehrsgünstig an der Bahnstrecke Kassel/Hagen. Derzeit fahren Züge jeweils zur vollen Stunde in beide Richtungen.

Objektnummer: 25198034 - 34431 Marsberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.7.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 185.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25198034 - 34431 Marsberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

---

Friedrichstraße 1a, 59929 Brilon

Tel.: +49 2961 - 96 26 81 0

E-Mail: [brilon@von-poll.com](mailto:brilon@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)